

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Tinjauan Umum Hukum Islam

Hukum Islam adalah seperangkat aturan yang bersumber dari wahyu Allah Swt dan sunah Rasulullah Saw yang mengatur seluruh aspek kehidupan manusia, baik dalam hubungan dengan Tuhan (ibadah) maupun dengan sesama manusia (muamalah). Aturan ini mencakup berbagai bidang, termasuk ekonomi, sosial, politik dan keadilan. Hukum Islam bertujuan untuk mencapai keadilan dan kesejahteraan dalam kehidupan bermasyarakat serta menegakkan akan nilai-nilai moral seperti spiritual yang sesuai dengan ajaran Islam. Selain itu, hukum Islam memiliki ciri khas yang membedakan dari sistem hukum lainnya, yaitu bersifat ilahi, menyeluruh, serta bertujuan untuk kemaslahatan umat manusia. Menurut Wahbah al-Zuhaili, hukum Islam mencakup aturan-aturan yang bersumber dari al-qur`an, hadis, ijma` dan qiyas, yang digunakan untuk menyelesaikan berbagai persoalan hukum yang dihadapi umat Islam. Dengan demikian, hukum Islam tidak hanya mengatur hubungan manusia dengan Tuhan (*habluminallah*), tetapi juga hubungan antar sesama manusia (*habluminannas*).¹⁹

Dalam persepektif fiqh, hukum Islam diklasifikasikan ke dalam beberapa katagori, seperti wajib, sunnah, mubah, makruh, dan haram. Klasifikasi ini membantu umat Islam dalam memahami mana yang harus dilakukan, mana yang dianjurkan, dan mana yang dilarang dalam berbagai

¹⁹ Wahbah al-Zuhaili, “*Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*”, (Damaskus: Dar al-Fikr, 1984). h. 12.

aspek kehidupan. Hukum Islam juga mencakup aspek hukum perdata, pidana, ekonomi, dan sosial, yang bertujuan untuk menciptakan keadilan dan kesejahteraan dalam masyarakat. Menurut Al-Mawardi, hukum Islam tidak hanya berfungsi sebagai pedoman moral, tetapi juga sebagai sistem hukum yang dapat diterapkan dalam kehidupan sosial dan pemerintahan. Maka dari itu, hukum Islam berkembang seiring dengan perubahan zaman melalui metode ijtihad yang dilakukan oleh para ulama.²⁰

Hukum Islam memiliki ciri-ciri yang khas dibandingkan dengan sistem hukum lainnya. Salah satu ciri utamanya adalah sifat yang universal dan fleksibel, yang memungkinkan penerapannya dalam berbagai konteks sosial dan budaya. Selain itu, hukum Islam menekankan prinsip keadilan (*`adalah*), kemanfaatan (*maslahah*), dan kepastian hukum, sehingga dapat memberikan solusi yang adil bagi berbagai permasalahan yang dihadapi masyarakat. Menurut Harun Nasution, hukum Islam tidak bersifat statis, melainkan dinamis, karena dapat disesuaikan dengan perkembangan zaman melalui pendekatan kaidah-kaidah ushul fiqh. Dengan demikian, hukum Islam tetap relevan untuk diterapkan dalam berbagai aspek kehidupan modern.²¹

Secara umum, hukum Islam terbagi menjadi tiga katagori utama, yaitu hukum ibadah, hukum muamalah, dan hukum jinayah. Hukum ibadah mengatur tentang tata cara beribadah kepada Allah Swt, seperti sholat, puasa, zakat dan haji. Hukum muamalah mengatur tentang interaksi sosial dan ekonomi, seperti transaksi jual beli, pernikahan, warisan,

²⁰ Al-Mawardi, "*Al-Ahkham al-Sultaniyyah*", (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 1996). h. 45.

²¹ Harun Nasutoin "*Islam Ditinjau dari Berbagai Aspeknya*", (Jakarta: UI Press, 1985). h. 67.

perjanjian, sewa menyewa dan sejenisnya. Sementara itu, hukum jinayah adalah sanksi bagi pelanggaran hukum, seperti hukuman bagi pencurian, perzinaan, dan pembunuhan. Aspek ketiga ini menunjukkan bahwa hukum Islam tidak hanya bersifat normativ, tetapi juga memiliki aspek praktis yang diterapkan dalam kehidupan sehari-hari.

Sebagai sistem hukum yang bersumber dari wahyu, hukum Islam juga berkembang melalui ijtihad para ulama yang menyesuaikan dengan perkembangan zaman. Proses ijtihad ini menghasilkan berbagai mazhab dalam Islam yang memberikan keberlangsungan dalam penerapan hukum sesuai konteks sosial dan budaya masyarakat. Dengan demikian, hukum Islam tetap relevan dalam berbagai situasi dan mampu menjawab tantangan kehidupan modern tanpa kehilangan esensi dasarnya. Keberlanjutan hukum Islam tidak hanya berlaku pada masa lalu tetapi juga tetap memiliki relevansi hingga saat ini dan di masa yang akan datang.²²

Jadi hukum Islam adalah suatu sistem aturan yang bersumber dari ajaran al-qur`an, hadis, qiyas, dan ijma` yang mengatur kehidupan manusia, baik dalam aspek ibadah kepada Allah Swt maupun interaksi sosial dengan sesama. Cakupannya meliputi keyakinan, peribadatan, dan transaksi sosial, dengan tujuan utama menjadi keadilan, menciptakan kemaslahatan serta menjaga dalam kehidupan masyarakat.

B. Tinjauan Umum Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Hukum Islam

Dalam hukum Islam, perjanjian atau akad merujuk pada kesepakatan yang mengikat antara dua pihak atau lebih untuk melakukan

²² Muhammad Abu Zahra, "*Ushul Al-Fiqh*", (Dar Al-Fikr, 1997). h. 23.

suatu tindakan hukum. Perjanjian atau akad ialah dasar dari berbagai transaksi dan interaksi sosial dalam masyarakat muslim. Secara etimologis, akad berasal dari bahasa Arab yang berarti “ikatan” atau “perjanjian”. Dalam konteks hukum Islam, akad memiliki makna yang lebih spesifik, yaitu pertalian antara ijab (penawaran) dan kabul (penerimaan) yang sesuai dengan ketentuan syariah serta menimbulkan akibat hukum pada objeknya.²³

Akad memiliki peran yang penting dalam mengatur berbagai aspek kehidupan, terutama sewa menyewa, jual beli, pernikahan, warisan dan sejenisnya. Keabsahan tentang akad ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat yang telah ditetapkan dalam syariah, seperti adanya pihak-pihak yang berakad, objek akad yang jelas dan halal, serta ijab kabul yang sesuai. Akad yang sah akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat serta menjadi dasar bagi penyelesaian sengketa jika terjadi perselisihan.²⁴

Adapun jenis-jenis akad menurut hukum Islam, antara lain:

1. Akad *Ijarah*

Akad *ijarah* dalam konteks sewa menyewa tanah pertanian merupakan perjanjian antara pemilik tanah pertanian dan penyewa untuk memanfaatkan tanah dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan yang telah disepakati. Dalam hukum Islam, *ijarah* termasuk akad yang sah selama memenuhi rukun dan syaratnya, yaitu adanya pihak yang berakad, objek sewa, harga sewa yang jelas serta ijab dan

²³ Anwar, Syamsul, “*Hukum Perjanjian Syariah*”, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007).h.15.

²⁴ Ash-Shiddieqy, Hasby, “*Pengantar Fiqh Muamalah*”, (Jakarta: Kencana, 2005). h. 9.

qabul yang menunjukkan kesepakatan. Selain itu, tanah yang disewakan harus dapat dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya, seperti untuk pertanian atau perkebunan. Dengan demikian, akad ini memastikan adanya kejelasan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak sehingga tidak menimbulkan kejadian di kemudian hari.

Dalam praktiknya, akad *ijarah* tanah pertanian pembayaran sawah pada umumnya dalam bentuk uang. Hal ini sering digunakan masyarakat di mana petani yang tidak memiliki lahan dapat mengelola dengan cara menyewa tanah dari pihak pemilik tanah pertanian. Namun, dalam persepektif hukum Islam, akad ini dilakukan secara transparan dan adil, sehingga tidak merasa dirugikan. Misalnya harga sewa yang ditetapkan harus sesuai dengan kondisi tanah dan manfaat yang bisa diperoleh darinya. Selain itu, akad *ijarah* tidak boleh mengandung unsur *gharar* (ketidakpastian) atau *dzalim* (ketidakadilan), seperti menetapkan harga sewa yang terlalu tinggi atau jangka waktu yang tidak jelas.²⁵

2. Akad *Shafawi*

Akad *shafawi* dalam tanah pertanian merupakan konteks sewa menyewa adalah perjanjian yang dilakukan secara lisan antara pihak pemilik tanah pertanian dan pihak penyewa. Akad ini terjadi melalui pernyataan verbal yang menunjukkan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, tanpa adanya dokumen tertulis sebagai bukti perjanjian. Dalam hukum Islam, akad *shafawi* tetap sah selama

²⁵ Muhammad Syafi'I, Antonio, "Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik", (Jakarta: Gema Insani, 2001). h. 153-154.

memenuhi rukun dan syarat akad, seperti adanya ijab dan qabul, pihak yang berakad, serta objek sewa yang jelas.²⁶

Dalam praktik akad *shafawi* sering kali dilakukan secara lisan, tanpa perjanjian tertulis yang rinci. Hal ini menekankan pentingnya kejujuran dan kepercayaan antara kedua belah pihak. Namun, untuk menghindari perselisihan dikemudian hari, disarankan untuk membuat perjanjian tertulis yang mencakup rincian seperti jenis tanaman, pembagian hasil panen, serta tanggung jawab dari masing-masing pihak. Dalam Islam, kejelasan dan kepastian dalam akad sangat dianjurkan untuk menjaga keadilan dan menghindari terjadinya sengketa.²⁷

3. Akad *Mukhabarah*

Akad *mukhabarah* merupakan bentuk kerja sama dalam antara pemilik tanah pertanian dan pihak penyewa, dimana pemilik tanah pertanian menyediakan lahan sedangkan penyewa bertanggung jawab atas pengelolaan tanah pertanian dan membayar uang sewa. Keuntungan dari hasil panen sesuai kesepakatan yang telah disetujui kedua belah pihak, seperti setengah, seperempat atau seperempat dari total hasil. Akad ini memiliki perbedaan dengan *muzara'ah*, dimana dalam *muzara'ah* pemilik tanah juga menyediakan benih. *Mukhabarah* diperbolehkan dalam Islam selama tidak mengandung

²⁶ Zuhaili Wahbah, "*Fiqh Islam wa Adillatuhu*", (Jakarta: Gema Insani, 2011). h. 455.

²⁷ Abdul Ghafur, "Akad Shafawi Dalam Hukum Islam", *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 12. No. 1, Tahun 2019. h. 25.

unsur kekerasan (*gharar*) dan *riba*, serta dilakukan dengan prinsip keadilan dan kesepatan bersama.²⁸

Dari persepektif hukum Islam, *mukhabarah* merupakan akad yang sah karena memberikan manfaat bagi kedua belah pihak tanpa adanya ketidakpastian (*gharar*) dan *riba*. Akad ini juga mencerminkan prinsip keadilan dalam hukum Islam, yang mana pemilik tanah pertanian mendapatkan bagian dari hasil pertanian tanpa harus bekerja langsung di lahan, semetara penyewa mendapatkan kesempatan untuk mengolah tanah tanpa perlu memiliki lahan sendiri. Maka dari itu, selama syarat-syarat terpenuhi, akad *mukhabarah* dapat menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin bekerja di sektor pertanian tetapi tidak memiliki akses terhadap lahan sendiri.²⁹

4. Akad *Mudharabah*

Akad *mudharabah* dalam sewa menyewa tanah pertanian merupakan bentuk kerja sama antara pemilik tanah pertanian dan penyewa, di mana pemilik tanah pertanian menyediakan lahan, sedangkan penyewa mengelola tanah tersebut. Keuntungan dari hasil pertanian yang dibagi sesuai dengan kesepakatan yang ditentukan sebelumnya. Dalam akad ini, pemilik tanah tidak ikut serta dalam proses pengelolaan, melainkan hanya menyerahkan lahan kepada penyewa untuk dikelola. Jika dalam pelaksanaannya terjadi kerugian tanpa adanya kelalaian dari penyewa, maka kerugian tersebut menjadi

²⁸ A. Hidayat & Fadhilah N. "Konsep Mukhabarah Dalam Hukum Ekonomi Syariah", *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 12. No. 1, Tahun 2020. h. 45.

²⁹ M. Rahman & Suryani L. "Analisis Akad Mukhabarah Dalam Sewa Menyewa Tanah Pertanian Perspektif Fiqh Muamalah", *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 15. No. 2, Tahun 2021. h. 78.

tanggung jawab pemilik tanah. Akad ini diperbolehkan dalam Islam selama memenuhi prinsip kedialan, transparansi, dan tidak mengandung unsur *riba* atau *gaharar*.³⁰

Dalam perspektif hukum Islam, akad *mudharabah* dalam sewa tanah pertanian dapat menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin bercocok tanam tetapi tidak memiliki lahan sendiri. Selain itu, sistem ini memberikan keuntungan bagi pemilik tanah pertanian yang tidak memiliki kemampuan atau waktu untuk mengelola lahannya sendiri. Akad *mudharabah* harus memenuhi syarat utama yaitu adanya kesepakatan yang jelas terkait modal, keuntungan dan tanggung jawab masing-masing pihak. Jika akad ini dijalankan dengan prinsip syariah, maka memberikan manfaat yang adil bagi kedua belah pihak dan membantu meningkatkan produktivitas pertanian secara optimal.³¹

5. Akad *Ijarah Al-Amwal*

Akad *ijarah al-amwal* merupakan perjanjian sewa menyewa yang melibatkan asset atau barang, terutama dalam hal tanah pertanian, yang disewakan kepada pihak lain dengan ketidakseimbangan tertentu. Dalam akad ini, pemilik tanah pertanian menyewakan lahannya kepada pihak penyewa untuk dimanfaatkan dalam jangka waktu yang telah disepakati. Sebaliknya penyewa membayar sejumlah uang atau imbalan lain sesuai dengan perjanjian. Akad ini diperbolehkan dalam Islam selama kejelasan tentang objek sewa, durasi penggunaan serta berasa

³⁰ A. Hidayat & Suryani L. “Analisis Akad Mudharabah Dalam Sewa Menyewa Tanah Pertanian Perspektif Ekonomi Islam”, *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 14. No. 2, Tahun 2020. h. 112.

³¹ R. Saputra & M.Rahman, “Implementasi Akad Mudharabah Dlam Pengelolaan Lahan Pertanian”, *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 10. No. 1, Tahun 2021. h. 67.

biaya sewa, sehingga tidak mengandung unsur *gaharar* atau intimidasi.³²

Dalam hukum Islam akad *ijarah al-amwal* memberikan keuntungan bagi pemilik tanah pertanian yang tidak dapat mengelolanya sendiri, sekaligus mendapatkan akses penyewa lahan untuk bertani tanpa harus memiliki tanah sendiri. Akad ini harus memenuhi syarat seperti kepastian terkait kondisi tanah, kesepakatan mengenai biaya sewa dan batasan waktu penggunaan yang telah ditentukan. Jika semua syarat tersebut terpenuhi, maka akad ini dianggap sah dan dapat memberikan manfaat bagi kedua belah pihak. selain itu, *ijarah al-amwal* juga membantu meningkatkan produktifitas pertanian karena memungkinkan lebih banyak orang mengakses lahan pertanian tanpa harus mengakui secara langsung.³³

C. Tinjauan Umum Sewa Menyewa Dalam Hukum Islam

1. Definisi Sewa Menyewa

Sewa menyewa termasuk dalam aktivitas muamalah yang dalam Islam dikenal dengan sebutan *al-Ijarah*. Secara bahasa, *al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru*, yang berarti menyewakan, memberikan upah, memberi pahala atau memberikan imbalan atas suatu jasa atau perbuatan. Secara etimologi, *ijarah* dapat diartikan sebagai penghasilan, gaji, tarif, sewa atau beban saja. Sedangkan dalam kitab-kitab fikih, *ijarah* diartikan sebagai suatu akad yang

³² A. Hidayat & M. Naution, “Analisis Dlam Hukum Islam Dan Imlementasinya di Sektor Pertanian”, *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 15. No. 1, Tahun 2021. h. 72.

³³ T. Rahman & Suryani L. “Anlisis Akad Ijarah Dalam Sewa Menyewa Tanag Pertanian Perspektif Fiqh Muamalah”, *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 10. No. 2, Tahun 2020. h. 95

mengalihkan hak guna atas suatu barang atau jasa dengan pembayaran tertentu sebagai ketidakseimbangan, tanpa adanya kepemilikan barang tersebut. Para ulama juga mendefinisikan terkait *ijarah*. Menurut Mazhab Hanafi *ijarah* merupakan akad yang memberikan hak kepemilikan terhadap manfaat suatu barang atau benda sewaan dengan ketidakseimbangan tertentu. Sementara Mazhab Maliki dan Hambali menyatakan bahwa *ijarah* ialah kepemilikan manfaat dari suatu yang diperbolehkan dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran yang disepakati. Sedangkan menurut Syafi'i *ijarah* merupakan akad yang bertujuan untuk memperoleh manfaat tertentu yang halal serta boleh digunakan dengan memberikan ketidakseimbangan atau upah sesuai kesepakatan.³⁴

Sedangkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), *ijarah* merupakan suatu bentuk penyewaan barang atau benda dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran atau keseimbangan sebagai kompensansi. Sementara itu, dalam KUHPerdara, konsep *ijarah* dikenal sebagai sewa menyewa, yaitu perjanjian di mana salah satu pihak berkomitmen untuk memberikan manfaat atas suatu barang atau objek kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga telah disepakati.³⁵

Dari definisi diatas maka dapat disimpulkan bahwa *ijarah* merupakan suatu akad atau perjanjian yang bertujuan untuk

³⁴ Al-Syarwani, Abdurrahman bin Nasir, "Hukum Kontrak Dalam Islam", (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), h. 120-122.

³⁵ Zulkifli Firdaus, Busyro, "Menyewakan Kembali Objek Sewaan Dalam Kajian Filsafat Hukum Islam", *Jurnal Hukum Islam Dan Ekonomi*, Vol. 12. No. 1. Tahun 2003. h. 50-52.

memperoleh manfaat dari suatu barang, benda, atau jasa dengan memberikan kompensasi dalam bentuk upah, ketidakseimbangan atau biaya sewa.

2. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Setiap tindakan atau pekerjaan memiliki prinsip dasar yang tidak boleh diabaikan, yang dalam konteks ini disebut rukun. Menurut jumhur ulama, terdapat empat rukun utama dalam akad *ijarah* (sewa menyewa) yakni:³⁶

a. Ijab dan qabul (*sighat al-`aqad*).

Ijab dan qabul merupakan pernyataan yang menunjukkan kesepakatan antara dua pihak dalam suatu akad atau perjanjian. Ijab adalah ungkapan yang disampaikan oleh pihak pertama sebagai penawaran atau kesediaan untuk melakukan transaksi, sedangkan qabul adalah pernyataan dari pihak kedua yang menerima penawaran tersebut. Dalam hukum Islam, ijab dan qabul menjadi unsur penting dalam pembentukan akad yang sah, karena mencerminkan keralaan kedua belah pihak dalam menjalankan kesepakatan.

Dalam pelaksanaannya, ijab dan qabul harus diungkapkan dengan jelas dan tegas agar tidak menimbulkan keraguan atau kesalahpahaman. Pernyataan ini dapat disampaikan secara lisan, tertulis atau melalui tindakan yang secara jelas menunjukkan adanya kesepakatan. Keabsahan akad dalam Islam bergantung pada

³⁶ Abu Azam Al Hadi, “*Fikih Muamalah Kontemporer*”, Edisi 1, Cet. 1 (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2017). h. 81.

adanya ijab dan qabul yang sesuai dengan prinsip saling ridha antara kedua belah pihak, sehingga transaksi yang dilakukan memiliki kepastian hukum dan tidak mengandung unsur paksaan atau penipuan.

b. Pihak yang melakukan transaksi (*al-`aqidayn*).

Pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi sewa menyewa tanah pertanian disebut dengan *al-`aqidayn*, yaitu kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Dalam konteks ini, *al-`aqidayn* terdiri dari pihak pemilik tanah pertanian yang menyewakan lahannya kepada pihak penyewa yang menggunakan tanah tersebut dengan membayar sejumlah uang dengan nilai tertentu. Kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat, baik berdasarkan hukum Islam atau peraturan perundang-undang yang berlaku.

Dalam praktik sewa menyewa tanah pertanian, hubungan antara pemilik tanah pertanian dan penyewa harus memenuhi prinsip keadilan dan kesepakatan bersama. Pemilik tanah pertanian berkewajiban menyerahkan lahan yang disewakan dalam kondisi yang layak untuk dikelola, sementara penyewa wajib membayar sewa sesuai dengan kesepakatan. Kesepakatan ini harus dilakukan secara jelas dan tanpa adanya unsur penipuan atau pemaksaan agar transaksi tetap sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

c. Upah sewa (*al-ujrah*).

Upah sewa (*al-ujarah*) merupakan suatu akad yang dilakukan antara pemilik tanah pertanian dan pihak penyewa dengan tujuan memanfaatkan tanah tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan keseimbangan yang telah disepakati. Dalam Islam, sistem ini diperbolehkan selama memenuhi prinsip keadilan, kejelasan dalam akad, serta tidak mengandung unsur *gharar* (ketidakpastian) atau *riba*. Akad ini sering digunakan oleh semua orang khususnya petani yang tidak memiliki lahan sendiri namun ingin mengelola pertanian untuk mendapatkan hasil.

Dalam praktiknya, sewa menyewa tanah pertanian dapat dilakukan dengan berbagai sistem pembayaran, seperti uang tunai di muka, pembayaran bertahap, atau bagi hasil dari panen. Ketentuan dalam akad harus dijelaskan secara rinci, mencakup jangka waktu sewa, jenis tanaman yang boleh ditanam, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal ini bertujuan untuk menghindari terjaminya dan memastikan kesepakatan berjalan sesuai syariat Islam.

d. Manfaat dari sewa (*al-manafi`*)

Manfaat dalam sistem sewa (*al-manafi`*) mengacu pada hak penggunaan suatu barang atau jasa yang diberikan kepada penyewa dalam batas waktu tertentu sesuai kesepakatan. Dalam akad *ijarah* manfaat ini merupakan aspek utama yang diperjualbelikan, bukan kepemilikan barang itu sendiri. Seorang pemilik memperoleh hak untuk menggunakan barang yang disewanya sesuai perjanjian,

sementara pemilik tetap memepertahankan kepemilikan barang tersebut. Dalam Islam, manfaat yang diperoleh dari suatu barang harus memiliki kejelasan, nilai, serta kegunaan yang sah agar akad sewa menyewa dapat diterima secara hukum.

Kebedaradaan manfaat dalam sewa memberikan keuntungan bagi kedua pihak yang terlibat. Penyewa dapat menggunakan barang atau jasa tertentu tanpa harus membelinya secara permanen, sementara pemilik tanah pertanian mendapatkan imbalan berupa biaya sewa yang telah disepekat. Dengan adanya sistem sewa, sumber daya dapat dimanfaatkan dengan lebih efesien, memungkinkan pemilik tanah pertanian dan penyewa untuk memenuhi kebutuhan masing-masing tanpa harus menanggung beban kepemilikan yang lebih besar.

e. Batas waktu sewa harus jelas.

Dalam konteks sewa menyewa tanah pertanian, penting untuk memahami bahwa batas-batas perjanjian sewa harus ditetapkan secara jelas untuk menghindari konflik di masa depan antara penyewa dan pemilik tanah pertanian. Hal ini mencakup penentuan durasi atau waktu sewa, yang perlu disesuaikan dengan kebutuhan pertanian serta siklus tanaman yang akan ditanam. Selain itu, batas-batasan fisik dari tanah yang disewakan seperti lokasi, luas tanah, dan penentuan penggunaan lahan juga harus dijelaskan dengan rinci. Dengan demikian, kedua pihak dapat memiliki

pemahaman yang jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing dalam konteks perjanjian sewa tanah pertanian.³⁷

Adapun syarat-syarat terdapat dalam sewa menyewa (*ijarah*), yakni:³⁸

- a. Kedua belah pihak yang melakukan akad harus sudah baligh dan memiliki akal sehat.

Dalam suatu akad, kedua belah pihak yang terlibat harus telah mencapai usia baligh dan memiliki akal sehat. Baligh berarti bahwa seseorang telah mencapai usia dewasa menurut hukum atau ajaran agama, sehingga dianggap mampu memahami konsekuensi dari perjanjian yang dibuat. Selain itu, memiliki akal sehat menunjukkan bahwa individu tersebut dalam kondisi mental yang stabil dan dapat berfikir secara rasional, sehingga mampu mengambil keputusan yang sah tanpa adanya tekanan atau ketidakmungkinan dalam memenuhi isi akad.

Persyaratan ini penting agar perjanjian yang dilakukan dianggap sah dan mengikat secara hukum. Jika salah satu pihak belum baligh atau tidak memiliki akal sehat, maka akad yang dibuat dapat dianggap cacat hukum dan berpotensi batal. Dengan demikian, ketentuan ini, bertujuan untuk melindungi hak dan kewajiban para pihak dalam akad serta memastikan bahwa perjanjian yang dibuat benar-benar didasarkan pada kesadaran dan kemampuan hukum yang memadai.

³⁷ Soehino, dkk, "Hukum Pertanahan di Indonesia", (Jakarta: Kencana, 2018). h.102.

³⁸ Zulkifli Firdaus, Busyro, "Menyewakan Kembali Objek Sewaan Dalam Kajian Filsafat Hukum Islam", *Jurnal Hukum Islam Dan Ekonomi*, Vol. 12. No. 1. Tahun 2003. h. 54

- b. Adanya kesepakatan dan kerelaan dari kedua pihak yang terlibat dalam akad.

Kesepakatan dan kerelaan antara kedua belah pihak merupakan unsur penting dalam sebuah akad. Kesepakatan berarti adanya persetujuan dari kedua pihak yang terlibat, tanpa adanya unsur paksaan atau tekanan. Setiap pihak harus memahami dan menerima isi akad dengan penuh kesadaran. Selain itu, perjanjian ini harus didasarkan pada kejujuran dan keterbukaan agar tidak menimbulkan di kemudian hari.

Sementara itu, kerelaan menunjukkan bahwa setiap pihak secara sukarela menerima ketentuan dalam akad tanpa ada unsur keterpaksaan. Kerelaan ini menjadi bukti bahwa akad dibuat atas dasar kemauan bebas, bukan karena tekanan pihak lain. Dengan adanya kesepakatan dan kerelaan, akad menjadi sah dan mengikat secara hukum, baik hukum persepektif hukum Islam maupun hukum Islam.

- c. Manfaat dari objek sewa (*ijarah*) harus dapat secara jelas dan sempurna.

Manfaat dari benda sewa (*ijarah*) merujuk pada hak penggunaan suatu barang atau jasa yang diperoleh selama jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian. Dalam konsep *ijarah*, manfaat ini harus dijelaskan dengan jelas agar tidak menimbulkan keributan atau gangguan antara pihak-pihak yang terlibat. Manfaat yang dimaksud bisa berupa penggunaan barang,

seperti kendaraan atau property maupun jasa seperti tenaga kerja atau layanan professional. Kejelasan mengenai manfaat ini mencakup aspek waktu, cara penggunaan, serta batasan-batasan yang harus dipatuhi oleh pihak menyewa agar tidak terjadi perlindungan atau kerugian bagi pemilik.

Dalam hukum Islam, manfaat dari objek sewa harus dapat dipahami secara sempurna oleh kedua belah pihak untuk menghindari unsur *gaharar* (ketidakjelasan) yang dapat membatalkan akad. Oleh karena itu, spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan rinci, termasuk kualitas, durasi dan ketentuan penggunaan. Dengan adanya kejelasan, perjanjian sewa menjadi lebih adil dan sesuai dengan prinsip syariah, sehingga memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

- d. Barang atau jasa yang disewakan harus sesuai dengan ketentuan syariat Islam.

Dalam Islam, barang atau benda yang disewakan harus sesuai dengan ketentuan syariat agar akad sewa menyewa sah dan tidak menimbulkan ketegangan. Barang yang disewakan harus memiliki manfaat yang jelas, bukan barang haram, serta dapat digunakan sesuai dengan tujuan yang diperbolehkan dalam Islam. Selain itu, kondisi barang harus dijelaskan secara transparan agar tidak terjadi ketidakjelasan atau *gharar* dalam perjanjian.

Selain itu, penyewaan barang tidak boleh melibatkan unsur-unsur yang dilarang dalam syariat, seperti *riba*, penipuan atau

eksploitasi yang berlebihan. Pihak pemilik tanah pertanian dan pihak penyewa harus memahami hak dan kewajibannya agar transaksi berlangsung secara adil. Dengan mematuhi ketentuan ini, akad sewa menyewa menjadi sah serta memberikan manfaat bagi kedua belah pihak tanpa melanggar prinsip-prinsip Islam.

- e. Objek yang disewakan bukan merupakan sesuatu yang sudah menjadi kewajiban penyewa.

Pada perjanjian sewa menyewa tanah pertanian, objek yang disewakan harus berupa sesuatu yang bukan merupakan kewajiban penyewa sejak awal. Artinya, tanah yang disewakan bukanlah sesuatu yang sudah menjadi hak atau tanggung jawab sebelum adanya kesepakatan sewa. Pemilik tanah pertanian hanya memperoleh hak untuk memanfaatkan tanah tersebut setelah adanya perjanjian dengan pemiliknya, dengan ketentuan dan batasan yang telah disepakati.

Sedangkan prinsip dalam perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menegaskan bahwa objek sewa harus memiliki nilai guna bagi pihak penyewa dan dapat digunakan sesuai dengan tujuan pertanian. Hal ini berarti bahwa tanah yang disewakan harus dalam kondisi yang memungkinkan untuk dikelola oleh pihak penyewa dan bukan sesuatu yang secara otomatis menjadi beban atau kewajiban pihak penyewa sebelum adanya perjanjian. Dengan demikian, perjanjian sewa memberikan hak pemanfaatan tanah kepada penyewa tanpa mengubah kepemilikan aslinya.

- f. Dalam akad sewa (*ijarah*), harus ada kejelasan mengenai biaya sewa atau upah yang disepakati.

Pada akad sewa (*ijarah*), penting untuk memastikan adanya kejelasan mengenai biaya atau upah sewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. kejelasan ini bertujuan untuk menghindari perselisihan di kemudian hari serta memastikan hak dan kewajiban masing-masing pihak terlaksana dengan adil. Dalam konteks sewa menyewa tanah pertanian, penentuan biaya sewa harus dilakukan secara transparan agar tidak merugikan salah satu pihak dan tetap sesuai dengan prinsip keadilan dalam hukum Islam.

Ketentuan terkait biaya sewa dalam akad *ijarah* harus disepakati sejak awal dan dinyatakan dengan jelas dalam perjanjian. Hal ini mencakup besaran harga, metode pembayaran, serta jangka waktu penyewaan tanah pertanian. Dengan adanya kejelasan dalam hal ini, pihak penyewa dan pihak menyewa dapat menjalankan perjanjian dengan rasa aman dan saling percaya. Kepastian mengenai biaya sewa juga menjadi salah satu syarat sah dalam akad *ijarah*, sehingga perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang jelas.

Sedangkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sewa menyewa diatur pada Bab IV tentang *ijarah*. Untuk memastikan sahnya akad sewa menyewa, terdapat rukun dan syarat yang harus terpenuhi. Rukun ini meliputi:³⁹

³⁹ M. Ilyas, "Prinsip-Prinsip Akad Dalam Hukum Ekonomi Syariah", *Jurnal Hukum Islam Dan Ekonomi Syariah*, Vol. 12. No. 1. Tahun 2020. h. 45-50.

- a. Orang yang berakad (pihak pemilik tanah pertanian dan pihak penyewa).

Orang yang berakad dalam perjanjian sewa menyewa terdiri dua pihak yaitu pihak pemilik tanah pertanian dan pihak penyewa. Pihak pemilik tanah pertanian adalah pemilik atau pihak yang bewenang atas barang atau tanah tersebut yang memberi izin penggunaan kepada penyewa sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Sementara itu, pihak penyewa adalah individu atau badan hukum yang memperoleh hak untuk menggunakan suatu barang atau tanah dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Kedua pihak ini memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati bersama.

Dalam akad sewa menyewa, pihak menyewa memiliki kewajiban untuk menggunakan barang atau tanah yang disewanya sesuai dengan tujuan yang telah disepakati serta membayar sejumlah biaya sewa tepat waktu. Disisi lain pihak penyewa bertanggung jawab untuk menyediakan barang atau tanah dalam kondisi layak digunakan serta tidak mengganggu hak pihak menyewa selama masa sewa berlangsung. Kesepakatan antara kedua belah pihak ini didasarkan asas kebebasan berkontrak, dimana isi perjanjian harus disepakati secara sukarela tanpa adanya unsur paksaan atau kecurangan.

- b. Objek sewa (*ma`qud `alaih*).

Objek sewa (*ma`qud `alaih*) merupakan barang atau jasa yang menjadi pokok dalam akad sewa menyewa. Dalam Islam, suatu barang sewa harus memenuhi beberapa syarat, seperti memiliki manfaat yang jelas, dapat diserahkan kepada pihak menyewa, serta halal dan tidak bertentangan dengan syariat. Misalnya tanah pertanian yang dapat dimanfaatkan oleh pihak penyewa dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak. Jika objek sewa tidak dapat digunakan atau tidak sesuai dengan ketentuan akad, maka perjanjian dapat dianggap batal atau tidak sah.

Dalam hukum Islam, objek sewa harus memiliki manfaat yang bisa dirasakan oleh pihak menyewa tanpa menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Oleh karena itu, benda yang disewakan harus berada dalam kendali pemiliknya dan dapat diserahkan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati. Selain itu, objek tersebut harus bebas dari cacat yang bisa mengurangi manfaatnya secara signifikan. Jika terjadi pengeditan mengenai hak cipta objek sewa, maka dapat diselesaikan melalui perjanjian ulang atau referensi kepada pihak yang berwenang, seperti hakim atau lembaga arbitrase.

c. Harga sewa (*ujrah*).

Harga sewa (*ujrah*) adalah sejumlah ketidakseimbangan yang harus disediakan oleh pihak penyewa kepada pemilik tanah pertanian atas penggunaan barang atau jasa dalam jangka waktu

tertentu. Dalam konsep ekonomi Islam, *ujrah* termasuk dalam akad yang sah selama memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, seperti kejelasan objek sewa. Sistem ini bertujuan untuk menciptakan keadilan bagi kedua belah pihak, sehingga pemilik tanah pertanian memperoleh keuntungan yang layak, sementara pihak penyewa mendapatkan manfaat sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Dalam praktiknya, harga sewa ditentukan berdasarkan berbagai faktor, seperti nilai manfaat barang atau jasa, kondisi pasar, serta kesepakatan antara pihak pemilik tanah pertanian dan pihak penyewa. Dalam hukum Islam, transaksi sewa menyewa harus dilakukan dengan prinsip kejelasan dan keadilan agar tidak ada pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, transparansi dalam penetapan harga sewa sangat penting untuk menghindari pelanggaran di kemudian hari. *Ujrah* juga menegaskan bahwa pembayaran sewa harus dilakukan sesuai dengan perjanjian, sehingga kedua belah pihak mendapatkan hak dan kewajiban mereka secara seimbang.

d. Ijab dan qabul (*sighat akad*).

Ijab dan qabul merupakan unsur utama dalam akad yang menunjukkan adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang bertansaksi. Ijab ialah pernyataan dari pihak pertama yang menawarkan atau menyerahkan sesuatu, sedangkan qabul ialah penerimaan dari pihak kedua yang menyatakan setuju dengan

tawaran tersebut. Kedua unsur ini harus dinyatakan secara jelas agar akad dianggap sah dalam hukum Islam. Proses ijab dan qabul menunjukkan adanya kehendak bebas dari kedua belah pihak serta mencerminkan kesepakatan yang tidak mengandung unsur paksaan.

Dalam transaksi muamalah, ijab dan qabul berfungsi sebagai bentuk ekspresi kehendak yang menciptakan hubungan antara kedua belah pihak. Pernyataan ini dapat dilakukan secara lisan, tulisan, atau melalui tindakan yang menunjukkan kesepakatan, selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Kejelasan kesepakatan dalam ijab dan qabul menjadi syarat utama dalam pembentukan akad, sehingga hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat ditentukan dengan adil.

Sedangkan syarat sewa menyewa yang harus dipenuhi agar akad sewa menyewa sah menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), antara lain:

- a. Kedua pihak harus memiliki kecakapan hukum.

Dalam konteks Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), kedua belah pihak yang melakukan perjanjian harus memiliki kecakapan hukum. Kecakapan ini merujuk pada kemampuan seseorang untuk bertindak secara hukum, yang berarti pihak-pihak yang terlibat harus sudah dewasa, berakal sehat, serta tidak berada dalam keadaan yang menghalangi mereka untuk mengambil keputusan secara sah. Hal ini bertujuan untuk

meastikan bahwa akad atau transaksi yang dilakukan memiliki kekuatan hukum yang sah serta dapat di pertanggungjawabkan.

Kecakapan hukum dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) juga menegaskan bahwa seseorang yang berada dalam kondisi tertentu, seperti di bawah pengampuan atau mengalami gangguan kejiwaan, tidak dapat melakukan perjanjian secara mandiri. Jika seseorang tidak memenuhi syarat kecakapan hukum, maka perjanjiannya dapat dianggap tidak sah atau batal demi hukum. Oleh karena itu, kecakapan hukum menjadi prinsip penting dalam setiap transaksi atau akad agar hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat dilindungi sesuai dengan ketentuan hukum Islam.

- b. Syarat objek sewa berupa barang atau jasa yang disewakan harus halal.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), salah satu utama dalam akad sewa menyewa adalah bahwa objek yang disewakan, baik berupa barang atau jasa harus halal. Artinya barang yang disewakan bukanlah sesuatu yang dilarang dalam Islam, seperti minuman keras, narkoba atau barang haram lainnya. Demikian juga, jasa yang disewakan harus sesuai dengan prinsip syariah, tidak mengandung unsur maksiat atau kegiatan yang bertentangan dengan hukum Islam. Ketentuan ini bertujuan untuk memastikan bahwa transaksi yang dilakukan tetap dalam

hukum Islam dan tidak membawa dampak negative bagi pihak yang terlibat.

Kehalalan objek sewa juga berkaitan dengan manfaat yang diberikan kepada pihak penyewa. Barang atau jasa yang disewakan harus memiliki manfaat yang jelas dan dapat digunakan sesuai dengan aturan syariah. jika suatu objek sewa tidak memberikan manfaat yang sah atau mengarah pada perbuatan yang dilarang, maka perjanjian sewa menyewa tersebut dianggap tidak sah menurut KHES. Dengan demikian, kehalalan objek sewa menjadi aspek krusial dalam memastikan bahwa perjanjian sewa menyewa berlangsung sesuai dengan prinsip ekonomi Islam yang adil.

c. Harga sewa (*ujrah*) harus jelas.

Dalam perjanjian sewa menyewa, harga sewa harus ditetapkan dengan jelas agar tidak menimbulkan kebingungan antara pihak penyewa dan pihak menyewa. Kesejelasannya mencakup besaran biaya, metode pembayaran serta jangka waktu pembayaran yang telah disepakati bersama. Penentuan harga yang transparan akan membantu menciptakan kesepakatan yang adil dan menghindari kesalahpahaman di kemudian hari.

Kejelasan harga dalam sistem sewa menyewa juga berperan dalam menjaga hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dengan adanya ketentuan harga yang pasti, pihak penyewa mengetahui tanggung jawab pembayarannya, sedangkan pihak yang menyewakan mendapatkan kepastian terkait ketidakseimbangan

atas jasa atau barang yang disewakan. Jadi, kejelasan dalam penetapan harga sewa menjadi faktor penting dalam menciptakan transaksi yang sah dan sesuai dengan prinsip keadilan.

- d. Akad dapat dilakukan secara lisan, tertulis, atau dalam bentuk kesepakatan lain yang sah menurut hukum Islam.

Akad dalam hukum Islam dapat dilakukan melalui beberapa cara, seperti secara lisan, tertulis, atau dengan bentuk kesepakatan lain yang dianggap sah. Selama akad tersebut memenuhi syarat dan rukun yang ditetapkan dalam hukum Islam, maka perjanjian yang dibuat tetap memiliki kekuatan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa Islam memberikan kesalahan dalam pelaksanaan akad, asalkan kedua belah pihak sepakat dan tidak ada unsur yang bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.

Bentuk akad yang dilakukan beragam sesuai dengan kebutuhan atau kebiasaan masyarakat setempat. Jika dilakukan secara lisan akad harus disampaikan dengan jelas, sehingga tidak menimbulkan kesalahpahaman. Sedangkan secara tertulis, dokumen yang dibuat harus mencerminkan kesepakatan kedua belah pihak. Apalagi dalam perkembangan zaman, akad juga dapat dilakukan dengan cara lain yang tetap berpegang pada prinsip keadilan serta keabsahan dalam hukum Islam.

Dengan memenuhi rukun dan syarat diatas, akad sewa menyewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dapat dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum dalam perspektif ekonomi Islam.

3. Dasar Hukum Islam Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Dasar hukum sewa menyewa (*ijarah*) tercantum dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 233 dan hadist Ibnu Majah No 2443.

Dasar hukum Q.S Al-Baqarah ayat 233:

وَالْوَالِدَتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنَسِّمَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَزِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya “Dan ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah menanggung nafkah dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kemampuannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan janganlah pula seorang ayah menderita karena anaknya. Dan ahli waris pun menanggung kewajiban yang sama. Kemudian jika keduanya ingin menyapih dengan persetujuan dan musyawarah di antara keduanya, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu, apabila kamu berikan dengan cara yang patut. Dan bertaqwalah kepada Allah Swt dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu lakukan”. (Q.S Al-Baqarah ayat 233)⁴⁰

Dalam sewa menyewa tanah pertanian, ayat ini dapat dijadikan pedoman dalam memahami pentingnya hak dan kewajiban antara

⁴⁰ Dhafina Fitriani, “Studi Al-Qur'an Hadis Aturan Hukum Konkrit: Ijarah (Sewa Menyewa)”, *Jurnal of Multidisciplinary Islamic Studies*, Vol. 2, No. 1, 2020.h.29.

pihak pemilik tanah pertanian dan pihak penyewa. Pihak pemilik tanah pertanian memiliki kewajiban untuk menyerahkan tanah yang disewakan dalam kondisi yang baik serta sesuai dengan kesepakatan. Sedangkan pihak penyewa memiliki kewajiban untuk membayar uang sewa sesuai dengan kesepakatan dan tidak merusak tanah yang disewakan.

Kemudian hadist Ibnu Majah No. 2443:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ يَحْيَى قَالَ: حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّزَّاقِ قَالَ: أَنْبَأَنَا مَعْمَرٌ عَنْ أَبِي هَاشِمٍ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ»

Muhammad bin Yahya meriwayatkan kepada kami, bahwa Abdurrazaq menyampaikan dari Ma`mar, yang bersumber dari Abu Huarirah. Ia bersabda bahwa Rasullulah SAW bersabda: “*Barikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya mengering.*” (H.R. Ibnu Majah, No 2443).⁴¹

Hadist tersebut menekankan bahwa dalam hal penyewaan, khususnya bagi orang yang memanfaatkan jasa seseorang untuk melaksanakan suatu pekerjaan, pembayaran upah harus segera diselesaikan sebelum keringan pekerja tersebut mengering. Artinya bahwa pembayaran upah harus dilakukan tanpa penundaan dan secepat mungkin.

Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dalam Pasal 321 menjelaskan bahwa dalam akad sewa

⁴¹ Ibnu Majah, *Kitab Al-Ijarah*, Bab Al-Ajar wa Al-Musta`jir. h. 2443.

menyewa harus memenuhi beberapa syarat, di antaranya dapat dimanfaatkan, halal, serta dapat diserahterimakan. Artinya barang atau jasa yang menjadi objek akad harus memiliki nilai manfaat yang jelas dan sah menurut hukum Islam. Sedangkan dalam Pasal 322 KHES juga menjelaskan terkait akad *ijarah* terpenuhinya unsur-unsur, antara lain:⁴²

- a. Adanya pemberian pemberi sewa (pemilik tanah pertanian) dan penyewa.

Dalam suatu perjanjian sewa menyewa terdapat dua pihak utama, yaitu pemilik tanah pertanian dan penyewa. Pemilik tanah pertanian adalah pihak yang memiliki hak atas suatu barang atau asset dan memberikan hak penggunaan kepada pihak lain dengan ketidakseimbangan tertentu. Ia bertanggung jawab untuk memastikan barang yang disewakan dalam kondisi layak serta sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Sedangkan untuk penyewa ialah pihak yang menerima hak penggunaan barang atau asset tersebut dengan kewajiban membayar sejumlah uang atau kompensasi lainnya. Dalam praktiknya, hubungan antara kedua pihak ini harus didasarkan pada kesepakatan yang jelas agar tidak terjadi kemunduran di kemudian hari.

Dalam perspektif hukum Islam, akad sewa menyewa atau *ijarah* harus memenuhi unsur-unsur tertentu, termasuk terdapat kerelaan dari kedua belah pihak. Kejelasan mengenai objek sewa,

⁴² Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Pasal 321-323.

serta kesepakatan terkait harga dan jangka waktu penggunaan. Pemilik tanah pertanian memiliki hak untuk menerima pembayaran sesuai perjanjian, sedangkan penyewa berhak memanfaatkan barang atau asset yang disewanya dalam batasan yang telah disepakati. Kedua memiliki tanggung jawab masing-masing, seperti menjaga barang yang disewakannya agar tetap dalam kondisi baik dan mengembalikannya sesuai dengan perjanjian. Jadi, sistem sewa menyewa ini bertujuan untuk menciptakan keadilan dan kemashalatan bagi kedua belah pihak.

b. Adanya objek sewa yang jelas dan dapat dimanfaatkan.

Keberadaan objek sewa yang jelas sangat penting untuk menghindari kesalahpahaman antara pihak yang terlibat. Objek sewa harus memiliki kejelasan mengenai bentuk, ukuran, lokasi serta kondisi fisiknya, agar pihak menyewa dapat memahami hak dan kewajibannya dengan baik. Selain itu, objek yang disewakan harus sesuai dengan kesepakatan dan dapat dimanfaatkan sesuai tujuan penggunaan yang telah disepakati dalam perjanjian. Dengan adanya kejelasan tersebut, baik penyewa maupun menyewa dapat menjalankan hak dan kewajiban masing-masing secara adil dan transparan.

Selain harus jelas, objek yang disewakan juga harus dapat dimanfaatkan oleh pihak menyewa sebagaimana mestinya. Artinya benda tersebut harus dalam kondisi yang layak dan tidak memiliki cacat yang dapat menghambat penggunaannya. Misalnya, dalam

sewa tanah pertanian, tanah yang disewakan harus subur dan bisa digunakan untuk cocok ditanami. Jika objek sewa tidak dapat dimanfaatkan, maka tujuan perjanjian tidak akan tercapai, yang dapat menimbulkan perselisihan antara kedua belah pihak. Maka dari itu, penting bagi pemiliknya untuk memastikan bahwa objek yang disewakan benar-benar siap digunakan sebelum disewakan kepada pihak lain.

c. Adanya harga sewa yang disepakati.

Harga sewa yang disepakati merupakan jumlah pembayaran yang telah disetujui oleh pihak pemilik tanah pertanian dan pihak penyewa sebagai kompensasi atas penggunaan tanah untuk keperluan pertanian. Kesepakatan ini biasanya dicapai setelah mempertimbangkan berbagai faktor, seperti luas tanah, kesuburan tanah, jangka waktu sewa, serta kondisi ekonomi yang berlaku. Harga sewa yang telah ditentukan menjadi dasar bagi kedua belah pihak dalam menjalankan masing-masing, di mana pihak penyewa harus membayar sesuai kesepakatan, sementara pihak pemilik tanah pertanian berkewajiban memberikan akses penggunaan tanah dalam kondisi yang telah disetujui.

Kesepakatan tentang harga sewa tanah pertanian mencerminkan adanya hubungan hukum yang mengikat kedua belah pihak dalam kontrak sewa menyewa. Dalam praktiknya, harga sewa dapat mengalami perubahan berdasarkan faktor-faktor tertentu, seperti peningkatan nilai tanah, perubahan kebijakan

pemilikinya, atau kondisi ekonomi yang memengaruhi biaya operasional pertanian. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa sering kali mencantumkan ketentuan mengenai kemungkinan perubahan harga sewa prosedur penyelesaiannya agar tidak terjadi perselisihan di kemudian hari.

d. Adanya jangka waktu sewa yang ditentukan.

Jangka waktu yang ditentukan mengacu pada suatu jangka waktu yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian. Dalam konteks hukum, jangka waktu biasanya ditetapkan secara jelas dalam perjanjian tertulis atau perjanjian lisan untuk menghindari perjanjian serta memastikan hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat dijalankan sesuai dengan perjanjian. Dengan adanya batasan waktu yang pasti, kedua belah pihak dapat memahami kapan perjanjian dimulai dan berakhir, sehingga mencegah terjadinya kekelelahan di kemudian hari.

Dalam berbagai jenis perjanjian, terutama perjanjian sewa menyewa tanah pertanian, jangka waktu yang ditentukan menjadi aspek penting dalam menjamin kepastian hukum. Penetapan jangka waktu sewa tertentu, dalam sebuah perjanjian menjadi pedoman bagi pihak-pihak yang terlibat untuk memenuhi kewajiban mereka dengan tujuan agar tidak terjadi permasalahan antara kedua belah pihak terkait jangka waktu pembayaran sewa. Jika salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan perjanjian di awal,

maka dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang telah disepakati sebelumnya.

Selain itu, Pasal 323 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) juga menegaskan bahwa *ijarah* dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syaratnya, serta tidak mengandung unsur *gharar* (ketidakpastian), *maysir* (spekulasi), atau *riba* yang dilarang dalam islam. Ketentuan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syraiah (KHES) ini, selaras dengan prinsip-prinsip fiqh muamalah yang menekankan kemaslahatan dan menghindari praktik yang dapat merugikan salah satu pihak. Maka dari itu, dalam pelaksanaan perjanjian kedua belah pihak harus berpegang pada kesepakatan yang telah dibuat dan menjunjung tinggi prinsip keadilan dan kejujuran.

4. Bentuk Sewa Menyewa

Dalam praktik sewa menyewa (*ijarah*) terdapat berbagai bentuk kegiatan sewa menyewa. Kegiatan ini dapat digolongakan menjadi beberapa, antara lain:⁴³

a. *`Ayn (munthlaqah)* atau *`Ala al-A`yan*.

Dalam konsep sewa tanah pertanian, istilah *`ayn (munthlaqah)* atau *`ala al-a`yan* merujuk pada kada yang berkaitan dengan objek yang bersifat konkret dan dapat ditentukan secara langsung. Dalam konteks ini, tanah pertanian yang disewakan merupakan suatu asset yang nyata dan memiliki batasan fisik yang jelas. Pihak menyewa mendapatkan hak untuk memanfaatkan lahan

⁴³ Adri Soemitra, “*Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*”, (Jakarta: Kencana, 2019).h. 117-119.

tersebut sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, baik untuk cocok tanam maupun aktivitas pertanian lainnya, tanpa mengubah kepemilikan tanah tersebut.

Pendekatan ini menegaskan bahwa dalam akad sewa menyewa, objek sewa berupa tanah harus dapat diidentifikasi secara spesifik agar tidak menimbulkan ketidakjelasan (*gharar*) dalam transaksi. Maka segala ketentuan terkait luas, lokasi serta jangka waktu sewa harus dijelaskan secara rinci dalam perjanjian. Dengan adanya kepastian tersebut, baik pemilik tanah pertanian atau penyewa memiliki kejelasan hak dan kewajiban masing-masing sehingga dapat menghindari pertengkaran dikemudian hari.

b. *Muntahiya bittmlik*.

Muntahiya bittmlik dalam konteks sewa menyewa tanah pertanian adalah sistem kontrak yang menggabungkan unsur sewa dengan kepemilikan di akhir masa perjanjian. Dalam hal ini, pihak penyewa membayar sejumlah uang sewa dalam jangka waktu tertentu, dan setelah perjanjian berakhir, hak kepemilikan tanah dapat beralih ke pihak pemilik tanah pertanian sesuai dengan kesepakatan diawal. Sistem ini sering digunakan untuk memberikan kesepakatan kepada petani atau pihak penyewa agar dapat memiliki lahan secara bertahap tanpa harus membayar penuh.

Dalam praktinya, konsep *muntahiya bittmlik* dalam sewa tanah pertanian sering kali diterapkan dengan mekanisme yang

memastikan kedua belah pihak mendapatkan manfaat. Pihak pemilik tanah pertanian memperoleh pendapatan dari biaya sewa yang dibayarkan secara berkala, sementara pihak penyewa memiliki hak kepemilikan sampai di akhir perjanjian. Namun, sistem ini juga memerlukan kesepakatan yang jelas dalam perjanjian untuk menghindari sengketa di kemudian hari, terutama terkait dengan harga, masa sewa, serta syarat dan ketentuan kepemilikan setelah masa sewa berakhir.

c. *Ijarah tasghiliyyah*.

Ijarah tasghiliyyah adalah sistem sewa menyewa yang dicatat secara resmi dalam dokumen tertulis dan diakui secara hukum. Dalam konteks sewa menyewa tanah pertanian, *ijarah tasghiliyyah* berarti perjanjian antara pihak penyewa dan pihak menyewa yang dibuat dalam bentuk tertulis, baik melalui akta dibawah tangan atau akta notaris, sehingga memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat. Dengan adanya pencatatan resmi, hak dan kewajiban kedua belah pihak menjadi lebih jelas, mengurangi potensi permasalahan dikemudian hari. Sistem ini juga memberikan perlindungan hukum bagi pihak pemilik tanah pertanian dan pihak penyewa, terutama terkait masa sewa, pembayaran, serta hak pengelolaan tanah selama jangka waktu yang telah disepakati.

Dalam praktiknya, *ijarah tasghiliyyah* pada sewa menyewa tanah pertanian bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum

dalam hubungan antara penyewa dan menyewa. Pencatatan perjanjian sewa tidak hanya memberikan kejelasan tentang masa sewa dan biaya sewa, tetapi juga memastikan bahwa kedua belah pihak memahami hak dan kewajibannya. Dengan adanya dokumen resmi, pihak menyewa memiliki jaminan untuk memanfaatkan tanah sesuai kesepakatan, sementara pihak pemilik tanah pertanian memiliki kendali terhadap assetnya. Selain itu, sistem ini membantu menjegah gangguan yang mungkin timbul akibat ketidaksepahaman mengenai syarat-syarat sewa.

5. Berakhirnya Sewa Menyewa

Sewa menyewa atau *ijarah* secara teori termasuk suatu perjanjian yang mengikat antara pihak-pihak yang terlibat. Artinya, setelah akad dilakukan, kedua belah pihak berkewajiban untuk menjalankan tanggung jawabnya, memperoleh haknya dan tidak dapat membatalkan perjanjian tersebut (*faskh*), kecuali dalam kondisi tertentu yang diakui oleh hukum (*syara`*) sebagai alasan yang sah untuk membatalkan.

Terdapat beberapa alasan yang bisa berakibat pembatalan akad *ijarah*, yakni sebagai berikut:⁴⁴

- a. Meninggal dari salah satu pihak yang melakukan akad.

Apabila salah satu pihak dalam suatu akad meninggal dunia, maka keberlangsungan akad tersebut bergantung pada sifat perjanjiannya. Dalam akad yang berlandaskan hubungan pribadi,

⁴⁴ AH. Azharuddin Latif, “*Fiqh Muamalah*”, (Jakarta: UIN Jakarta Press, 2005). h. 127-180

terutama dalam perjanjian secara lisan, kematian dari salah satu pihak akan berakhir akad secara otomatis. Hal ini disebabkan karena akad tersebut didasarkan pada keahlian dan kepercayaan individu yang bersangkutan, sehingga hak dan kewajibannya tidak dapat dialihkan kepada ahli waris. Akibatnya, perjanjian yang bergantung pada peran langsung individu tidak dapat diteruskan setelah pihak terkait wafat.

Sebaliknya, dalam akad yang berkaitan dengan harta benda, seperti sewa menyewa tanah pertanian yang telah disepakati untuk jangka waktu tertentu, kematian salah satu pihak tidak serta-merta mengakhiri akad. Dalam hal ini, hak dan kewajiban yang masih berjalan dapat dialihkan kepada ahli waris atau pihak lain yang berwenang. Dengan demikian, berkelanjutan akad setelah kematian salah satu pihak sangat ditentukan oleh sifat perjanjian serta apakah hak dan kewajibannya bisa diwariskan atau tidak.

b. Pembatalan akad sesuai dengan perjanjian para pihak atau *iqobah*.

Pembatalan akad atau *iqobah* sesuai dengan perjanjian yang mengarah pada pembatalan perjanjian berdasarkan ketentuan yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Dalam suatu perjanjian, para pihak dapat menetapkan klausul mengenai syarat dan konsekuensi jika salah satu pihak melanggar ketentuan yang telah disepakati. Jika terjadi pelanggaran atau ketidakjelasan dalam pelaksanaan akad, maka perjanjian dapat dibatalkan sesuai dengan aturan yang telah disepakati bersama. Hal ini bertujuan untuk

menjaga keseimbangan hak dan kewajiban masing-masing pihak serta memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan akad.

Pada praktiknya, pembatalan akad yang didasarkan pada kesepakatan para pihak sering kali mencakup mekanisme sanksi atau kompensasi yang harus dipenuhi oleh pihak yang wanprestasi. Keputusan untuk membatalkan akad dapat dilakukan melalui musyawarah antara kedua belah pihak atau melalui jalur hukum jika diperlukan. Prinsip ini memberikan kenyamanan bagi para pihak untuk mengatur sendiri ketentuan perjanjian mereka, memastikan hak dan kewajiban tetap terjaga sesuai dengan kesepakatan awal. Dengan adanya klausul *iqobah* dalam suatu akad, diharapkan tidak terjadi ketidakadilan dalam pelaksanaan perjanjian, sehingga kedua belah pihak merasa aman dan terlindungi dalam transaksi yang dilakukan.

c. Masa tenggang akad *ijarah* telah berakhir.

Masa tenggang setelah akad *ijarah* berakhir adalah priode setelah kontrak sewa menyewa selesai, dimana pihak penyewa diberikan waktu untuk menyelesaikan kewajiban terkait, seperti panen hasil pertanian atau pengosongan tanah pertanian. Selama masa ini, baik pihak pemilik tanah pertanian atau pihak penyewa perlu mengikuti ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian atau yang diatur dalam hukum yang berlaku. Jika pihak penyewa masih menggunakan tanah tanpa izin pepanjangan, maka dapat

menimbulkan konsekuensi hukum atau kewajiban tambahan sesuai kesepakatan awal.

Setelah masa sewa tanah pertanian habis, pihak penyewa diberikan waktu merapikan tanah dan mengangkut hasil pertanian yang masih tersisa sebelum menyerahkan kembali tanah kepada pemiliknya. Dalam beberapa kasus pemilik tanah dapat memberikan perpanjangan waktu secara terbatas jika dibutuhkan oleh pihak penyewa, terutama jika masih ada hasil panen yang belum selesai diolah. Masa tenggang ini bertujuan untuk menjaga hubungan baik antara pemilik tanah pertanian dan penyewa serta mencegah kejadian yang bisa muncul akibat keterlambatan dalam pengosongan tanah.

d. Terdapat *udzur* salah satu pihak.

Udzur yang dialami salah satu pihak merujuk pada suatu keadaan dimana salah satu pihak dalam suatu perjanjian mengalami hambatan yang menyebabkan kegagalannya untuk memenuhi kewajibannya. Hambatan ini berupa faktor eksternal seperti bencana alam, perubahan kebijakan, atau kondisi kesehatan yang tidak terduga, yang dialami seseorang untuk melaksanakan apa yang telah disepakati sebelumnya. Dalam hal ini, pihak yang mengalami *udzur* dapat diberikan keringanan atau pertimbangan hukum tertentu, tergantung pada sifat perjanjiannya serta aturan yang berlaku.

Ketika salah satu pihak mengalami *udzur*, konsekuensi hukum dari keberadaan tersebut beragam, tergantung pada yang telah dibuat dan peraturan yang mengaturnya. Dalam beberapa kasus, perjanjian dapat mengalami perubahan, penundaan atau bahkan pembatalan jika terjadi *udzur* yang dianggap sah dan beralasan kuat. Prinsip keadilan dalam hukum juga mempertimbangkan kondisi yang dialami oleh pihak-pihak yang mengalami hambatan, sehingga penyelesaian yang diambil dapat memberikan keseimbangan bagi semua pihak yang terlibat.

Berakhirnya sewa menyewa juga tercantum dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), suatu akad *ijarah* berakhir apabila terjadi salah satu dari beberapa kondisi yang ditetapkan. Berdasarkan Pasal 299 KHES, *ijarah* dapat berakhir karena:⁴⁵

- a. Berakhirnya jangka waktu akad.

Berakhinya jangka waktu akad dalam sewa menyewa tanah pertanian terjadi ketika masa perjanjian yang sepekat antara pihak pemilik tanah pertanian dan pihak penyewa telah habis. Dalam perjanjian ini, kedua belah pihak telah menentukan durasi penyewaan sejak awal, sehingga ketika jangka waktu tersebut selesai, hak penyewa atas tanah berakhir secara otomatis. Jika pihak penyewa masih ingin menggunakan tanah tersebut, maka diperlukan perpanjangan perjanjian dengan persetujuan dari pihak pemilik tanah pertanian.

⁴⁵ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Pasal 299.

Selain itu, berakhirnya akad juga dapat terjadi jika terdapat ketentuan khusus dalam perjanjian yang menyebabkan perjanjian berakhir sebelum waktunya, seperti pelanggaran kesepakatan oleh salah satu pihak atau adanya keadaan tertentu yang mengharuskan diperbolehkan akad. Dalam praktiknya, penyelesaian akad ini harus dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku agar tidak menimbulkan hambatan antara kedua belah pihak.

b. Objek sewa musnah atau tidak dapat dimanfaatkan.

Objek sewa yang musnah atau tidak dimanfaatkan dalam sewa perjanjian sewa menyewa tanah pertanian merujuk pada kondisi dimana tanah yang disewakan mengalami kerusakan sehingga tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya. Kerusakan ini bisa disebabkan oleh bencana alam, perubahan kondisi tanah yang ekstrim atau faktor lain yang membuat tanah tidak layak untuk pertanian. Dalam situasi ini, hak dan kewajiban antara pihak pemilik tanah pertanian dan pihak penyewa, tergantung pada kesepakatan dalam perjanjian atau ketentuan hukum yang berlaku.

Tanah yang disewakan juga bisa dianggap tidak dimanfaatkan apabila pihak penyewa tidak menggunakannya sesuai dengan tujuan sewanya, misalnya membiarkan tanah terlantar tanpa adanya aktivitas pertanian. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan hukum, terutama jika keadaan dalam perjanjian terdapat klausul yang mewajibkan pihak menyewa untuk mengelola tanah dengan baik. Pihak pemilik tanah pertanian

berhak untuk mengakhiri perjanjian lebih awal atau menuntut ganti rugi jika pihak menyewa tidak memenuhi kewajibannya.

- c. *Ijarah* dibatalkan oleh satu pihak sesuai ketentuan syariah.

Ijarah atau sewa menyewa dalam konteks syariah adalah perjanjian antara dua pihak yang memberikan hak kepada pihak pemilik tanah pertanian untuk memanfaatkan suatu barang atau jasa dengan keseimbangan tertentu. Dalam sewa menyewa tanah pertanian, akad ini harus memenuhi prinsip-prinsip keadilan dan kesepakatan bersama. Namun, dalam beberapa kondisi *ijarah* dapat dibatalkan oleh salah satu pihak, asalkan terdapat alasan yang sah menurut syariah, seperti pelanggaran terhadap ketentuan yang telah disepakati. Misalnya, jika pihak pemilik tanah pertanian tidak menyediakan lahan sesuai dengan perjanjian atau pihak penyewa gagal membayar sesuai kesepakatan, maka pihak yang dirugikan berhak untuk membatalkan akad tersebut.

Pembatalan *ijarah* oleh satu pihak juga harus mengikuti aturan yang telah ditetapkan dalam hukum Islam agar tidak merugikan pihak lain. Jika salah satu pihak ingin mengakhiri akad secara sepihak tanpa alasan yang diperbolehkan dalam syariah, maka tindakan tersebut dapat dianggap zalim dan bertentangan dengan prinsip keadilan. Oleh karena itu, dalam praktik sewa menyewa tanah pertanian, dilakukan melalui musyawarah yang berwenang agar tidak menimbulkan ketidakadilan bagi salah satu pihak.

- d. Meninggalnya penyewa dalam akad yang berhubungan erat dengan keterampilan pribadi pemilik tanah pertanian.

Dalam perjanjian sewa menyewa tanah pertanian, terdapat kondisi-kondisi tertentu yang dapat menyebabkan akad berakhir, salah satunya adalah meninggalnya penyewa. Hal ini berlaku jika akad tersebut berkaitan erat dengan keterampilan pribadi pemilik tanah pertanian. Jika keterampilan atau keahlian khusus dari penyewa menjadi faktor utama dalam perjanjian, maka ketika penyewa meninggal, akad sewa menyewa secara otomatis berakhir. Hal ini dikarenakan hak dan kewajiban dalam perjanjian tidak dapat dialihkan kepada ahli waris, sebab keterampilan yang menjadi dasar perjanjian tidak dapat digantikan oleh orang lain.

Dengan demikian, dalam akad sewa menyewa tanah pertanian yang bergantung pada kemampuan khusus pemilik tanah pertanian, kematian penyewa menjadi faktor yang membatalkan perjanjian. Hal ini berbeda dengan akad yang hanya melibatkan objek tanah tanpa mempertimbangkan keterampilan tanpa mempertimbangkan keterampilan individu, dimana perjanjian dapat tetap berlaku dan dialihkan kepada ahli waris. Oleh karena itu, dalam praktik hukum, penting untuk menentukan sejak awal apakah keterampilan pribadi penyewa menjadi aspek utama dalam akad, sehingga hak dan kewajiban yang timbul dapat diatur dengan jelas ketika terjadi peristiwa seperti kematian penyewa.

- e. Kesepakatan antara kedua belah pihak untuk mengakhiri akad lebih awal.

Kesepakatan antara kedua belah pihak untuk mengakhiri akad sewa menyewa tanah pertanian lebih awal merupakan perjanjian bersama yang dibuat oleh pihak pemilik tanah pertanian dan pihak penyewa. Dalam perjanjian ini, kedua pihak sepakat untuk mengakhiri masa sewa sebelum jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian diawal. Kesepakatan tersebut dapat terjadi karena berbagai alasan, seperti kebutuhan mendesak pemilik tanah, janji pihak menyewa untuk melanjutkan sewa atau adanya kondisi tertentu yang menghambat keberlangsungan perjanjian. Agar sah secara hukum, kesepakatan ini harus dilakukan secara sukarela tanpa adanya unsur paksaan dan ditanamkan dalam perjanjian baik secara lisan atau secara tertulis dengan ketantuan hukum yang berlaku.

Penyelesaian lebih awal atas akad sewa menyewa tanah pertanian juga harus mempertimbangkan hak dan kewajiban masing-masing pihak sebagaimana tertuang dalam perjanjian diawal. Jika dalam kesepakatan awal terdapat klausul terkait pengakhiran lebih awal, maka kedua belah pihak wajib mematuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan. Jika tidak ada, maka mereka dapat musyawarah persyaratan baru, seperti pembayaran penyelesaian atau pengembalian dana sewa yang belum terpakai. Dengan adanya perjanjian ini, diharapkan tidak ada pihak yang

dirugikan dan penyelesaian dapat dilakukan secara adil serta sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku.

Ketentuan-ketentuan tersebut sesuai dengan prinsip dalam hukum Islam yang menekankan kepastian hukum, keadilan dan tidak merugikan salah satu pihak dalam perjanjian. Dengan adanya aturan ini, para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa memiliki perlindungan hukum yang jelas serta kepastian terkait hak dan kewajiban mereka dalam akad tersebut.